

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang digunakan sebagai landasan penelitian ini. Penelitian terdahulu menjelaskan perbedaan dan persamaan penelitian yang akan dilakukan. Berikut ini adalah tabel penelitian terdahulu:

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

<b>Judul</b>	<b>Indikator</b>	<b>Hasil</b>
Analisis Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Terhadap Kesuksesan Usaha Jasa Mikro Di Kecamatan Sungai Kunjang (Nur Wahyudi, 2014)	1. kedekatan dengan infrastruktur 2. Lingkungan Bisnis 3. Biaya Lokasi	1. Kedekatan dengan infrastruktur, lingkungan bisnis, dan biaya lokasi secara farsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen kesuksesan usaha 2. variabel biaya lokasi adalah variabel yang memiliki pengaruh paling besar terhadap usaha jasa mikro yang berada di sekitar Kecamatan Sungai Kunjang Samarinda.
Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Usaha Pedagang Kaki Lima Di Pantai Penimbangan Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng (I Wayan Sastrawan, 2015)	1. Aksesibilitas 2. Visibilitas 3. Lalulintas (traffic) 4. Tempat parkir, 5. Ekspansi 6. Lingkungan 7. Persaingan 8. Peraturan pemerintah	1. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi usaha PKL adalah aksesibilitas, visibilitas, lalulintas (traffic), tempat parkir, ekspansi, lingkungan, persaingan, peraturan pemerintah. 2. Faktor yang paling dominan mempengaruhi pemilihan lokasi usaha PKL adalah faktor aksesibilitas.

**Bersambung**

## Lanjutan

Judul	Indikator	Hasil
Analisis Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Jasa Pada Umkm Di Kecamatan Paciran (Ariffa Tio Hanggita, 2018)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tenaga kerja</li> <li>2. Akses</li> <li>3. Fasilitas</li> <li>4. Pasar</li> <li>5. Energi</li> <li>6. Persaingan</li> <li>7. Peraturan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor lokasi: tenaga kerja, akses, fasilitas, pasar, energi, persaingan dan peraturan pemerintah menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi usaha jasa yang ada di Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.</li> <li>2. Faktor yang paling dipertimbangkan oleh usaha jasa pada UMKM di Kecamatan Paciran adalah faktor SDM &amp; Pajak</li> </ol>
Analisis Faktor Pertimbangan Pemilihan Lokasi Usaha Pada Usaha Jasa Fotocopy, Penyiapan Dokumnen Dan Jasa Khussu Penunjang Kantor Lainnya Di Lingkungan Kamous Universitas Riau Pekanbaru (Firman Mulyadi & Sri Zuliarni, 2014)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akses</li> <li>2. Visibilitas</li> <li>3. Lalu lintas</li> <li>4. Tempat parkir</li> <li>5. Lingkungan</li> <li>6. Persaingan</li> </ol>	Faktor yang dipertimbangkn dalam penelitian ini adalah akses, visibilitas, Visibilitas, Lalu lintas, tempat parkir, lingkungan dan persaingan.
Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Toko Modern Di Kecamatan Buleleng (Kadek Mery Chelviani, Made Ary Meitriana, Iyus Akhmad Haris, 2017)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aksesibilitas</li> <li>2. Visibilitas</li> <li>3. Tempat Parkir</li> <li>4. Ekspansi</li> <li>5. Lingkungan</li> <li>6. Persaingan</li> <li>7. Peraturan Pemerintah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Toko Modern adalah aksesibilitas, visibilitas, tempat parkir, ekspansi, lingkungan, peraturan pemerintah.</li> <li>2. Faktor yang dominan adalah faktor aksesibilitas.</li> </ol>
Analysis Factor Of Umroh/Haji Bureau Location Selection In Malang (Fien Zulfikarijah, Tsabita Khwarazmita, 2019)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bureau</li> <li>2. Namely Infrastructure</li> <li>3. Employment</li> <li>4. Community attitudes</li> <li>5. Cost and Market</li> </ol>	Variabel yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi bisnis biro umroh yaitu infrastuktur, pekerjaan, sikap masyarakat, baiaya dan pasar.

## Bersambung

## Lanjutan

Judul	Indikator	Hasil
BUSINESS LOCATION AND SUCCESS: The Case of Internet Café Business in Indonesia  (Nurul Indarti, 2004)	1. Centrality 2. Business Environment 3. Business venue 4. Cost 5. Labor	1. Ketersediaan utilitas, kedekatan dengan sekolah / universitas dan keamanan mempengaruhi keberhasilan bisnis ke arah yang positif 2. Kedekatan dengan jalan raya, berada di pusat komersial mempengaruhi ke arah negatif.
A Study Of The Factors Influencing The Location Selection Decisions Of Information Technology Firms (Paulrajan Rajkumar, 2013)	1. Manpower 2. technology 3. social 4. hedonistic 5. industrial site 6. economic 7. governmental	Faktor tenaga kerja dan teknologi sangat dominan, dan faktor hedonistik paling tidak penting.
Dimensions of Industrial Location Factors: Review and Exploration (Masood A. Badri, 2007)	1. Transportation 2. Labor 3. Raw materials 4. Markets 5. Industrial sites 6. Utilities 7. Government attitude 8. Tax structure 9. Climate 10. Community 11. Political situation of foreign countries 12. Global competition and survival 13. Government regulations 14. Economic	1. Faktor umum lokasi industri adalah transportasi, tenaga kerja, bahan baku, pasar, situs industri, utilitas, sikap pemerintah, struktur pajak, iklim, dan masyarakat. 2. Pertimbangan umum lokasi internasional : situasi politik negara asing, persaingan global dan kelangsungan hidup, peraturan pemerintah, dan faktor ekonomi.
Location Factors And Their Importance In Location Decision Making Of Enterprises (In Conditions Of Slovak Republic) Case Study  (Martina Fusková, Denisa Hanáčková, Monika Gubánová, 2018)	1. Labour 2. Market 3. Land and natural resources 4. Infrastructure 5. Environment 6. Law and socio-economic conditions.	Lokasi yang paling penting adalah Pasar dan Tenaga Kerja

Sumber: Nur Wahyudi (2014), I Wayan Sastrawan (2015), Ariffa Tio Hanggita (2018), Firman Mulyadi & Sri Zuliarni (2014), Kadek Mery Chelviani, Made Ary Meitriana, Iyus Akhmad Haris (2017), Fien Zulfikarijah, Tsabita Khwarazmita (2019), Paulrajan Rajkumar (2013), Masood A. Badri (2007), Martina Fusková, Denisa Hanáčková, Monika Gubánová (2018), Nurul Indarti (2004).

## **B. Tinjauan Teori**

### **Lokasi**

Menurut Tarigan (2006) Lokasi usaha merupakan penjelasan secara teoritis yang berkaitan dengan alokasi geografis dari suatu kegiatan ekonomi. Dimana dikaitkan dengan sumber yang potensial yang akan berpengaruh kegiatan usaha. Heizer & Render (2009) berpendapat bahwa lokasi merupakan pendorong pendapatan dan biaya, maka lokasi seringkali memiliki kekuasaan untuk membuat strategi bisnis perusahaan.

Lokasi yang strategis akan memaksimalkan keuntungan bagi perusahaan, sebaliknya lokasi yang kurang tepat maka dapat menurunkan efektifitas perusahaan. Buchari Alma (2003) mengemukakan bahwa lokasi adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya. Memilih lokasi usaha yang tepat sangat menentukan keberhasilan dan kegagalan usaha dimasa yang akan datang.

Menurut Haizer & Render (2009) Keputusan lokasi sering bergantung pada jenis suatu bisnis, jadi untuk tipe bisnis yang berbeda maka berbeda pula keputusan dalam pemilihan lokasinya. Untuk keputusan lokasi usaha manufaktur atau industri, strategi yang biasa digunakan adalah strategi untuk meminimalkan

biaya. Sedangkan untuk usaha jasa, strategi terfokus pada memaksimalkan pendapatan suatu perusahaan.

Pada umumnya banyak anggapan apabila jarak lokasi yang lebih dekat dengan konsumen maka akan lebih besar kemungkinan mereka akan memilihnya. Menurut Lupiyoadi (2006) Lokasi yaitu keputusan yang dibuat perusahaan yang berkaitan dengan dimana operasi dan para pegawainya akan ditempatkan. Oleh karena itu, lokasi sangat penting bagi perusahaan karena akan mempengaruhi kedudukan perusahaan dalam persaingan dan menentukan kelangsungan hidup perusahaan.

Muhardi (2011) menyebutkan bahwa perusahaan menentukan lokasi didasari dengan alasan kesinambungan dan keberhasilan perusahaan dimasa depan dan masa mendatang. Lokasi dapat dikaitkan dengan tempat perusahaan melakukan proses produksi dan tempat yang dipilih untuk memasarkan produknya. Lokasi-lokasi tersebut biasa ditentukan berdasarkan kedekatan dengan bahan baku dan kedekatan dengan konsumen agar mudah dijangkau.

Menurut Munawaroh (2013) salah satu strategi yang harus diperhatikan oleh perusahaan adalah pemilihan lokasi. Baik lokasi untuk perusahaan jasa/retail ataupun lokasi pabrik untuk perusahaan manufaktur maupun lokasi perkantornya. Pemilihan lokasi diperlukan saat perusahaan mendirikan Tujuan pemilihan lokasi adalah untuk membantu perusahaan dalam proses operasional agar lancar, efektif, dan efisien untuk memaksimalkan keuntungan yang didapat perusahaan.

Penentuan lokasi usaha dipengaruhi oleh beberapa faktor. Setiap usaha memiliki kebutuhan dan tujuan berbeda terhadap lokasi yang akan dipilih. Sehingga, kebutuhan akan karakteristik lokasi berbeda pula. Beberapa faktor – faktor yang dikemukakan oleh para ahli berikut secara umum perlu dipertimbangkan dalam proses penentuan lokasi usaha. Dalam buku yang ditulis oleh Heizer dan Render (2009) mengungkapkan bahwa ada beberapa faktor untuk pemilihan lokasi dan juga identifikasi mereka untuk pemilihan lokasi ada beberapa yaitu produktivitas tenaga kerja, nilai tukar mata uang dan risiko mata uang, biaya, risiko politik nilai dan budaya, kedekatan dengan pangsa pasar, kedekatan dengan pemasok, kedekatan dengan pesaing.

Menurut Fitzsimmons (2011) dalam penentuan lokasi usaha faktor – faktor yang perlu di pertimbangkan yaitu, akses, visibilitas, lalu lintas, tempat parkir, ekspansi, lingkungan, kompetisi, pemerintah, tenaga kerja, kelengkapan fasilitas. Hindrayani (2010) menjelaskan bahwa faktor – faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi usaha seperti letak konsumen atau pasar, sumber bahan baku, sumber tenaga kerja, air dan listrik, transportasi, lingkungan masyarakat dan sikap yang muncul, peraturan pemerintah, pembuangan limbah industri, fasilitas pabrik dan karyawan.

Tidak ada sebuah teori tunggal yang bisa menetapkan dimana lokasi suatu perusahaan itu dipilih. Banyaknya faktor-faktor yang dikemukakan oleh para ahli menyebabkan beragam pula rumusan faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi. Oleh karena itu, disini peneliti mengambil 8 faktor (faktor aksesibilitas, visibilitas, lalu lintas, ekspansi, tempat parkir, lingkungan, persaingan, peraturan)



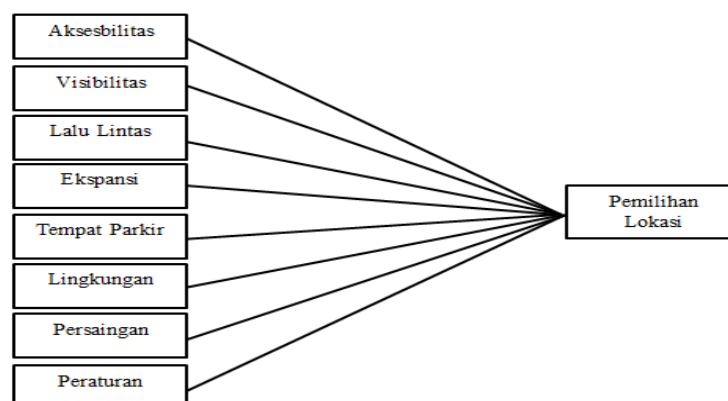
dalam pemilihan lokasi perusahaan untuk menentukan apakah faktor tersebut berpengaruh terhadap pemilihan lokasi dan faktor apa yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perusahaan.

Dalam faktor- faktor tersebut sangat dianjurkan bahwa pemilihan lokasi harus melalui indikator dari beberapa faktor-faktor tersebut sehingga bisa dikatakan lokasi baik atau tidaknya. Untuk lokasi yang dikatakan strategis adalah lokasi yang mampu memberikan suatu peningkatan pendapatan sehingga keputusan lokasi bisa dikatakan berhasil.

### C. Kerangka Pikir

Kerangka pikir dapat menjadi landasan dan alur dari penelitian yang akan dilakukan pada penelitian ini. Penelitian ini diharapkan dapat terarah dengan adanya gambaran kerangka pikir dan dapat mencapai tujuan yang ingin dicapai. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui faktor apa yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi dan faktor apa yang dominan dalam pemilihan lokasi.

**Gambar 2.1 Kerangka Pikir**



Sumber: I Wayan Sastrawan (2015), Firman Mulyadi & Sri Zuliarni (2014), Ariffa Tio Hnaggita (2018)

Kerangka pikir tersebut diambil dari beberapa penelitian terdahulu yang menjelaskan tentang variabel pemilihan lokasi suatu usaha. Penulis disini mengambil 8 variabel yang merupakan bagian dari variabel penelitian dari beberapa variabel penelitian para ahli, 8 variabel tersebut yang sudah ditentukan tersebut akan dianalisis bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yaitu apakah faktor aksesibilitas, visibilitas, tempat parkir, lingkungan, lalu lintas, ekspansi, persaingan, peraturan dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi usaha dan faktor apa yang paling dominan dalam pemilihan lokasi usaha.

#### **D. Hipotesis**

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah yang penelitian, dimana rumusan masalah dinyatakan dalam bentuk kalimat pernyataan (sugiyono, 2016). Dengan mendasarkan pada identifikasi masalah serta kerangka pemikiran yang telah diuraikan sebelumnya, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah :

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh I Wayan Sastrawan (2015), Firman Mulyadi & Sri Zuliari(2014), Ariffa Tio Hanggita (2018) menyatakan bahwa faktor aksesibilitas, visibilitas,lalu lintas, ekspansi, tempat parkir, lingkungan, persaingan, peraturan mempertimbangkan pemilihan lokasi usaha.

**H1 = Faktor aksesibilitas, visibilitas, lalu lintas, ekspansi, tempat parkir, lingkungan, persaingan, peraturan mempertimbangkan pemilihan lokasi pada usaha bakery di Kabupaten Sidoarjo.**



Dari hasil penelitian I Wayan Sastrawan (2015) faktor yang paling dominan dalam pemilihan lokasi usaha adalah faktor aksesibilitas.

**H2 = Faktor aksesibilitas paling dominan pada pemilihan lokasi usaha bakery di Kabupaten Sidoarjo.**

